aler

azienda lombarda per l'edilizia residenziale
della provincia di bergamo

Règlement d'utilisation des logements residentiels populaires

Règlement de rèpartition des frais d'entretien des immeubles residentiels publics

RegioneLombardia

REGION LOMBARDIA

APERÇU DE REGLEMENT D'UTILISATION DES LOGEMENTS RESIDENTIELS PUBLICS DE L'ALER DE BERGAMO

1. Objet

Les locataires des logements construits, récupérées ou achetées, les loyers desquels contribuent pour couvrir les frais des coûts de construction, de récupération ou d'acquisition et d'exploitation, selon l'art. 1, alinéa 3, lettre. a) rr 1 / 2004 [1], doivent se conformer aux dispositions figurant ou mentionées dans le bail et les dispositions de ce manuel qui est partie intégrante et essentielle du contrat et est adoptée conformément à l'art. 29 de rr.1/2004.

2. Usage du logement et des parties communes

Les assignataires doivent:

a) Utiliser correctement la propriété loueée, conformément à l'art. 1587 [2] du Code Civil, (cc) avec la diligence d'un bon père et, pour les parties ne figurent pas dans ce manuel, se tenir aux règlements de la Mairie et des autres autorités compétents.

b) Avoir le plus grand soin pour le logement et les pièces, les espaces et les services d'usage commun, exécuter le nettoyage selon la manière spécifiée de l'ALER ou d'autogestion ou de la copropriété;

c) Utiliser le logement seulement comme résidence, sauf indication contraire dans le contrat de bail ou avec l'autorisation expresse écrite de l'ALER;

d) Utiliser la cave, le grenier et tout autre accessoire de logement exclusivement aux fins pour lesquels tels espaces sont conçus, parce que il n'est pas possible d'utiliser ces espaces pour travailler ou à domicile, ou de toute façon à en changer l'usage prévu;

e) mener des activités de loisirs exclusivement dans les espaces et les lieux réservés à cet égard. Les activités bruyantes et de dérangement sont interdites ainsi que les activités qui créent un danger pour la sécurité des locataires. Il est également

---

[1] RR 1/2004; règlement régional du 10 février 2004, n.1

[2] Art. 1587 le locataire doit:
1) Prendre livraison du logement et le utiliser avec la diligence d'un bon père de famille (art.1176 c.c.) suivant l'usage spécifié dans le contrat ou l'usage que on peut penser par les circonstances
2) payer la contrepartie dans le délai convenu (art. 1282 c.c.).

nécessaire de respecter le repos des voisins à l'heure convenue (de 14,00 à 16,00 heures et après 22.00), sauf indication contraire par le Règlement de la copropriété ou d'autogestion;

f) aviser rapidement l'ALER, sans retard, toutes les variations qui surviennent dans le noyau familial ou dans la situation économique, pour l'entrée dans le logement des sujets dont la présence n'a pas été indiquée précédemment;
g) s'assurer que, après l'utilisation, les robinets de l'eau et de gaz soient fermés. Les dommages, de toute nature, résultant de la négligence seront facturé de l'ALER - qui est exonérée de toute responsabilité à cet égard – aux assignataires;
h) permettre au personnel de l'ALER d'inspecter le logement et les accessoires connexes;
i) afficher des avis d'intérêt commun seulement dans les espaces prévus ou dans le tableau d'affichage et ne pas utiliser la conciergerie comme un endroit pour l'affichage des panneaux publicitaires ou d'affiches;
j) assurer la gestion et l'entretien du chauffage autonome (si existant dans le logement) en mettant à jour le manuel de l'installaion, qui doit être retourné à l'ALER au moment de la restitution du logement, s'occupant aussi de:

• nommer une entreprise ou un centre de service autorisé et certifié pour l'entretien de la chaudière, au moins une fois par an, et pour la vérification des éléments décrits dans le livret d'installation, au moins tous les deux ans;

- en raison de ces contrôles, l'opérateur a l'obligation de rédiger et signer un rapport qui sera livré au locataire, comme responsable d'installation, et qui doit être attaché au livret d'installation lui-même;

- la nomination de l'entreprise ou du centre de service sera spécifiquement indiqué sur le livret dans l'espace prevu;

- faire éxecuter à l'entreprise ou le centre de service toutes les réparations et remplacements nécessaires à l'entretien efficace et à la sécurité du système (pompe de recharge, thermostat, vase d'expansion, tableaux électriques et électroniques, les vannes, etc.) qui peut réapparaître lors de la visite;

- préserver et rendre disponibles pour chaque inspection, le livret d'installation et de ses annexes, avec la liste des rapports d'entretien ou des contrôles ;

- communiquer avec l'ALER si l'opérateur constate des anomalies de competence de l'ALER, en rédigeant un rapport.

k) empêcher - par des précautions appropriées et/ou avec spéciales appareillages - la formation de la condensation et des moisissures qui peuvent causer des dommages et rendre les pièces insalubres;
l) se conformer aux règlements d'hygiène, de la police de la Mairie, des entreprises fournissant des services d'eau, du gaz et du téléphone, et, en tout cas, des services publics;
m) où le logement est desservi par un ascenseur, le locataire et sa famille doivent se conformer aux règles affichées dans la cabine et l'utiliser bien. L'Aler est libéré de toute responsabilité pour les dommages dus à la non-conformité au réglement ou à la mauvaise utilisation de l'ascenseur lui-même, ainsi que toute suspension en raison de circonstances imprévues, telles que le manque d'électricité, ou nécessaires à l'entretien et la réparation d'installation. Dans les cas de vandalisme répétés, l'Aler a le droit de imputer les dommages aux locataires par unité de logement desservie par l'installation;
n) en cas d'absence, indiquer au concierge, s'il est présent, la personne de confiance à qui laisser les clefs de l'immeuble ou du logement loués;
o) placer le nom du locataire sur le parlophone extérieur et sur la plaque à l'entrée de chaque appartement, des compteurs électriques, du gaz, et sur la boîte aux lettres

Les dommages survenant à l'immeuble et aux ses dépendances, aux équipements, aux tuyaux et aux drains d'usage commun, y compris les encombrements, causés par la négligence, le vandalisme et autre fait volontaire ou par imprudence, sans qu'il soit possible d'identifier l'auteur, le bailleur peut s'adresser pro rata sur tous les locataires de l'immeuble concerné. Où il y a les concierges des immeubles, les mêmes ont le devoir d'assurer la préservation et le nettoyage éventuel du bâtiment selon les instructions données de l'ALER, et de faire rapport à l'ALER des graves situations sociaux ou des graves inaccomplissements de ce manuel d'utilisation.
Le locataire doit respecter, en particulier, les règles indiquées dans les alinéas. c), d), f) j), dont la violation constitue une violation grave du contrat.

3. Activités non autorisées

Dans les immeubles et dans les logements residentiels publics il n'est pas autorisé:
a) secouer et battre par la fenêtre à la rue ou vers les étages des escaliers, tapis, nattes, couvertures, etc. Cette opération est autorisée (conformément au règlement de la police de la Mairie) seulement par les balcons et les fenêtres de la cour ou dans les espaces prévus;

b) installer sur les fenêtres, balcons et terrasses, des rideaux, des séchoirs et d'autres équipements, sauf autorisation écrite de l'ALER ou de l'assembleé d'autogestion ou de la copropriété;

c) deposer dans le parties communes des bicyclettes, motos, voitures, outils, équipements, et aucun matériel encombrant d'aucune sorte même pour une courte période. Plus précisément, le stationnement des véhicules est autorisé uniquement dans les espaces prevus. L'ALER est en droit d'enlever les véhicules et autres biens déposés dans les parties communes et de charger les frais d'enlèvement pour les propriétaires de celui-ci, ou, si elles ne peuvent pas être identifiés, les locataires de l'immeuble;

d) jeter des materiaux dans le wc, le bidet e les éviers qui peuvent obstruer ou créer des dommages;

e) créer des dépôts de substances malodorantes et inflammables, explosives ou autrement dangereuses;

f) créer des dépôts de gaz (méthane, GPL, etc) dans des bouteilles ou d'autres matières combustibles en plus de la quantité strictement nécessaire à des fins domestiques, pour l'utilisation selon les normes de sécurité actuelles, si la propriété n'est pas fourni avec le reseau de gaz;

g) laisser ouvertes les portes et les entrées communes;

h) jeter ordures et autres déchets dans la cour, dans la rue et proximité;

i) surcharger les planchers, les balcons, les greniers, les toits et toutes les autres chambres;

j) utiliser abusivement les parties communes;

k) déranger les voisins avec le bruit et les sons fastidieux de toute nature;

l) fumer dans l'ascenseur, les escaliers, sous les porches et dans tous les espaces publics fermés;

m) déposer sur les balcons, les fenêtres, les terrasses et dans les espaces communs, des outils et des objets de tout matériel, entreposer des pots de fleurs et de plantes sur les terrasses et les fenêtres s'il ne sont pas correctement sécurisé afin de prévenir toute chute. L'arrosage doit être fait afin de ne pas causer des dommages aux personnes, à l'immeuble et aux choses en général;

n) garder dans le logement, les proximité et les espaces communs des animaux qui peuvent provoquer un dérangement ou un dommage sérieux ou un danger. Dans les parties communes, les animaux ne peuvent pas rester et ils doivent être toujours accompagnés avec des mesures appropriées de prudence, de sécurité et d'hygiène. Les

propriétaires d'animaux sont toujours responsables, conformément à l'art. 2052 du Code Civil, des dommages aux personnes et aux biens;

o) faire une ou plus infractions aux règles sur la circulation, le stationnement et le lavage des véhicules; en particulier voitures, motocycles, vélos doivent être garés uniquement dans les zones designées suivant les règles dictées de l'ALER ou de l'assemblée de l'autogestion ou de la copropriété;

p) modifier en aucune façon l'esthétique des bâtiments ou faire des innovations dans le bâtiment et les aires communes, sans l'autorisation écrite préalable de l'ALER ou d'autres autorités et/ou organismes;

q) planter, tailler, couper ou abattre des arbres, cultiver des légumes et des fleurs dans les espaces communs sans autorisation préalable de l'ALER ou de l'assemblée de l'Autogestion ou de la copropriété sauf le réglement des autorités compétentes. Les dommages seront en charge du responsable, s'il est identifié, ou en charge des tous les locataires si personne est identifié;

r) installer, sans l'autorisation écrite préalable de l'ALER, des antennes télévisées ou des antennes de la télévision par satellite, d'équipement de climatisation ou d'autres installations;

s) sur les aires à usage privé, potager ou jardin:

- faire nouveaux constructions ou modifications sans autorisation préalable de l'ALER;
- utiliser les zones pour déposer les véhicules, les biens et objets de toute nature, ou étendre le linge, vêtements et autres choses;

Le locataire qui, pour le croissance des arbres ou des plantes grimpantes, peut déranger les voisins ou crèer les dommages à l'immeuble est obligé, par la simple demande écrite de l'ALER, de réduire ou supprimer les plantes. Aucune indemnité n'est due de l'ALER au locataire pour l'élimination des plantations de toutes sortes, ou pour le travail d'ornement comme les clôtures, massifs de fleurs, fontaines, etc.

aler

azienda lombarda per l'edilizia residenziale
della provincia di bergamo

REGLEMENT DE REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES RESIDENTIELS PUBLICS (ERP)

REGLEMENT DE REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES RESIDENTIELS PUBLICS (ERP)

Résumé

1. Pré-récolte des déchets et le nettoyage des parties communes pag.31
2. Conciergerie pag.32
3. Installation centralisée et autonome du chauffage, installation de la production d'eau chaude, installation de l'air conditionné et du chauffage urbain pag.32
4. Ascenseur pag.38
5. Installation autoclave pag.38
6. Installation d'adduction de l'eau et dispositifs contre les incendies pag.39
7. Installation d'écoulement des eaux usées blanches et noires pag.40
8. Les systèmes d'éclairage, de sonnerie et les systèmes d'interphonie (parties communes) pag.41
9. Installation centrale de la télévision pag.42
10. Espaces verts (de pertinence de l'immeuble/s) pag.43
11. Lutte contre les parasites pag. 44
12. Entretien et fournitures générales relatives aux zones communes de l'immeuble pag.45
13. Entretien et fournitures dans le logement loué. pag.46
14. Les règles générales pag.49

LÉGENDE

Pour faciliter la consultation de ce régime, chaque type d'intervention se caractérise par une couleur différente, en fonction de la personne concernée

EN CHARGE DE L'ALER

ACTIONS PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE
(qui sera distribué en fonction des situations locales)

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

1

RECOLTE DES DECHETS ET NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

EN CHARGE DE L'ALER

1. Remplacement des convoyeurs, trémies, goulottes d'evacuation dans les cages d'escalier et les portes du depotoir pour obsolescence ou pour autre cause (sauf dans les cas d'abus ou de vandalisme).
2. Carrelages des locaux techniques, installation des robinets d'eau pour laver les locaux techniques, les tuyaux de décharge.
3. Fourniture des conteneurs avec sac et des conteneurs fermés pour les différents types de déchets (sauf dans les cas d'abus ou de vandalisme).

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE
(qui sera distribué en fonction des situations locales)

4. Déblocage et réparation de l'équipement pour la récolte, les conteneurs et nettoyage et tous les travaux de maçonnerie nécessaires à l'exploitation et à la conservation de l'immeuble, et aussi:
- le salaire du préposé à la pré-récolte des ordures;
- les charges sociales des préposés;
- l'assurance contre les accidents;
- sacs de pré-récolte des ordure;
- le nettoyage, désinfection et désodorisation des caves, des greniers et des parties communes;
- la location et le remplacement des conteneurs;
- le déménagement des mobiliers déposés par les locataires dans les parties communes et les coûts conséquente d'enfouissement;
- enlèvement de la neige, épandage de sel et de sable et son nettoyage final (seulement sur demande);
• le nettoyage des puits dans les pièces pour les ordures;
5. impôts / tarifs des déchets
6. le nettoyage des parties communes (sur demande);
7. les amendes pour infraction aux règles sur le tri sélectif des déchets et pas des déchets solides municipaux.

2

CONCIERGERIE

EN CHARGE DE L'ALER

10%

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

90%

3

INSTALLATION CENTRALISEE ET AUTONOME DU CHAUFFAGE, INSTALLATION DE LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE, INSTALLATION DE L'AIR CONDITIONNE' ET DU CHAUFFAGE URBAIN

EN CHARGE DE L'ALER

Installations thermiques centralisés

1. Entretien avec travaux de maçonnerie de la centrale thermique;

2. Remplacement des équipements tels que vannes, robinets-vannes, des brûleurs, pompes, à l'exception des substitutions prévues aux paragraphes 2.9 à 2.32;

3. Remplacement des sections de tuyaux et la réparation des réseaux de distribution jusqu'aux propriétaires et aux vannes des radiateurs, autres que ceux-ci, et conséquents reconstruction ou réparation des murs ou de la route ou du vert.

4. Remplacement des échangeurs de chaleur.

5. Remplacement des chaudières.

6. Travaux d'adaptation imposées par les régles de lutte contre l'incendie, le smog, ISPEL ou les règlements municipaux, etc.

7. Recalibrage des installations après les interventions ci-dessus.

8. Remplacement des extincteurs et du matériel anti-incendie, anti-déflagrant ou lorsque jugée appropriée pour fins de sécurité (sauf dans le cas de mauvaise utilisation ou le vandalisme).

9. Remplacement des panneaux électriques et de contrôle et de la force motrice et de l'éclairage, le remplacement des lignes électriques, et les équipements complexes de la régulation et des installations d'éclairage et liés à l'installation du chauffage.

10. Remplacement compteur pour l'âge, le dysfonctionnement grave ou de dommages accidentels.

11. Le remplacement des radiateurs.

12. Redaction des dossiers ISPEL, UTIF, ASL, etc.

Les systèmes autonomes

13. Le remplacement de la chaudière indépendante doit être subordonné à la présentation du livret d'installation (article 11 du décret présidentiel 412/1993) et de la déclaration écrite de la nécessité du remplacement par des personnes autorisées (Chambre de Commerce). En cas de non-présentation, l'entretien sera subdivisé en pourcentage entre le locataire et le bailleur en proportion de la durée moyenne presumée des appareils.

Règlement pour le remplacement des chaudières (en cas de bris et de impossibilité de réparation)

Valable pour tous les remplacements de la date d'entrée en vigueur du décret présidentiel 412/93

ANS	EN CHARGE AU ALER (%)	EN CHARGE AU LOCATAIRE	NOTES
0-1	100	0	Si le remplacement est dû à un défaut dans le générateur (à l'égard de la garantie)
0-1	9	91	Si le remplacement est dû à la négligence du concessionnaire
1-12	100	0	Avec la presentation de la documentation qui atteste l'entretien annuel suivant le DPR 421/1993 (reception ou facture des vérifications annexes au livret d'installation)
1-2	18	82	
2-3	27	73	
3-4	36	64	
4-5	45	55	
5-6	55	45	En cas de non-respect du DPR 412/93
6-7	64	36	
7-8	73	27	
9-10	82	18	
10-12	91	9	
>12	100	0	Dans tous les cas

14. Réparation ou remplacement de tuyaux à l'interieur des logements

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

Installations de chauffage centralisé

15. Nettoyage et lavage du système de chauffage et des radiateurs.

16. Recharge des extincteurs.

17. Force motrice.

18. Combustible.

19. Fonctionnement du système de chauffage conformément à la loi.

20. La consommation d'eau chaude.

21. La lecture des compteurs de l'eau e du chauffage.

22. Remplacement des compteurs de l'eau chaude et du chuaffage pour les dommages causés par hasard si provoqués par les locataires.

23. Tenue de livret de la chaudière, des procès-verbaux des tests de combustion et les autres obligations de la loi relatives à la conduite et le fonctionnement de l'installation du chauffage et le stockage de carburant ou d'alimentation de gaz.

24. Si existant le "chauffage urbain", tous les obligations pour la conduite et le fonctionnement de la sous-station thermique ou de la centrale électronique ou du point de contrôle avec les équipements connexes.

25. L'étalonnage du système chaque année et chaque fois nécessaire.

26. Réparation de revêtements en briques réfractaires de la chambre de combustion des chaudières.

27. Réparation des pompes de circulation et du brûleur, enroulement des moteurs électriques.

28. Réparation et nettoyage de l'échangeur de chaleur, le remplacement des joints entre les plaques de ces échangeurs.

29. Le serrage des colliers et des vis, l'étalonnage des appareils électriques de protection, le remplacement des vannes électriques des lignes électriques interieurs, electrodes pour l'allumage automatique des brûleurs, remplacement des isolateur de lampe de signalisation et des interrupteurs pour l'exclusion de l'électricité des dispositifs individuels et generales.

30. Elimination des fuites d'eau des robinets et des vannes des tuyaux, le remplacement des garnitures dans l'usine de chauffage local et de réseau de la distribution.

31. Le remplacement des thermomètres pour mesurer la température de l'eau d'aller et retour: le remplacement des thermostats des chaudières et des pompes et des autres équipements connexes.

32. Remplacement des vannes, des clapets pour l'interruption de la circulation, des vanes des niveau d'alerte, des pressostats, des hydrometers, des groupes de vases d'expansion avec une taille maximum de l. 24,00, de soupapes de sécurité des chaudières à eau chaude.

33. Réparation des panneaux de contrôle électrique et de contrôle de la force motrice et d'éclairage.

34. Nettoyage des locaux des chaudières, des tuyaux, des conduits et des purificateurs ainsi le remplacement du sel, la lubrification des pièces mécaniques et plaques électriques des brûleurs, vernissage des tuyaux, des parties métalliques ed équipements connexes generals dans les salles du chauffage e dans les sous-stations.

35. Nettoyage du réservoir.

36. Additifs pour la combustion et travaux de détartrage.

37. Décapage de la chambre de combustion et des tuyaux d'échappement des chaudières.

38. Entretien du compteur, d'équipement de contrôle de la température, remplacement du thermostat.

39. Réparation des unités électromécaniques, des vannes de mélange, du moteur-pilote, de la sonde intérieure ed extérieure avec le remplacement d'éléments et des compteurs de chaleur.

40. Fermeture d'installation du chauffage.

41. Écouvillonnage des chaudières, et/ou détartrage chimique et suivante lubrification.

42. Le nettoyage des tuyaux des fumées et des cheminées avec l'enlèvement complet de la suie, avec le contrôle et le scellage de la fermeture des portes d'inspection.

43. Nettoyage et lubrification des pièces mécaniques des vanes électriques et des tableaux électriques et des brûleurs.

44. Révision des équipements électrique et de tableau électrique.

45. Tous les travaux de maçonnerie liés à ce qui précède.

46. Eventuel inspection vidéo des tuyaux de l'eau e du chauffage.

47. Entretien et remplacement des pièces du système de mesure informatique et / ou de la comptabilisation de la puissance de sortie.

48. Visites périodiques des organismes d'inspection liés à l'exercice de l'usine, les frais et honoraires, de la documentation VV.F - ISPESL, ASL, etc.

49. Frais pour les contrôles mis en place par l'autorité de la ville (pour les communes de plus de 40 000 habitants) ou de la province (pour les communes de moins de 40 000 habitants) pour les tests de conformité et de la compilation du module de contrôle - annexe H.

50. Assurance des installations.

51. Les tarifs téléphoniques pour les systèmes de sécurité.

INSTALLATIONS THERMIQUES AUTONOMES

52. Nettoyage des conduits collectifs des fumées.

53. Tous les travaux de maçonnerie relatifs aux réparations ci-dessus

54. Assurance des installations.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

Installations de chauffage central

55. Elimination des pertes dans les attaques des radiateurs intérieurs au logement, réparation et remplacement des vannes et des détenteurs, même aussi les opérations de gel des tuyaux.

56. Réparation des radiateurs dans l'intérieur du logement.

57. Dans le cas des installations de chauffage avec "groupe indépendant" de logement pour la production de chauffage et/ou d'eau chaude pour usage sanitaire, toutes les frais nécessaires pour leurs efficacité (y compris le remplacement des composants individuels) et ceux necessaires pour la comptabilité de la consommation individuelle seront en charge des utilisateurs

58. La peinture et le nettoyage des éléments de chauffage.

Installations thermiques autonomes

59. Elimination des pertes dans les attaques des radiateurs intérieurs au logement, réparation et remplacement des vannes et des détenteurs, même aussi les opérations de gel des tuyaux

60. Réparation des radiateurs dans l'intérieur du logement.

61. Visites périodiques des institutions liées à l'exercice des installations.

62. Obligations en vertu du décret présidentiel n. 412/93 et en particulier l'obligation de pourvoir à l'entretien de l'appareil et faire exécuter des inspections annuelles et bisannuelles par un centre de service autorisé ou compagnie autorisé et aussi la conservation du livret d'installation.

63. Transmettre à l'administration communale (pour les communes de plus de 40 000 habitants) ou de la province (pour les communes de moins de 40.000 habitants) dans les termes et délais fixés par eux, une déclaration du responsable de l'exploitation de l'installation qui atteste le respect des performances ci-dessues avec une copie du module de contrôle (annexe H) correctement remplie. Le locataire doit se charger du contrôle mis en place par les entités susmentionnées.

64. Supporter les frais directs pour l'efficacité de la chaudière y compris le remplacement des pièces de rechange, tels que la pompe, le thermostat, les vases d'expansion, les interrupteurs, les vannes de contrôle, les boutons de commande, thermostat, etc.

65. La peinture et le nettoyage des éléments de chauffage.

4

ASCENSEUR

avec câbles, oléohydraulique, monte-matériaux monte-escalier

EN CHARGE DE L'ALER

1. Tous les ajustements de la loi
2. Tous les travaux de rajeunissement et/ou de modernisation, y compris les certificats de la loi et les vérifications extraordinaires.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

Ascenseurs

3. Redevance annuelle d'électricité, les contrôles biennaux et les taxes.
4. Toutes les opérations d'entretien dictées par la gestion des installations, même aussi les opérations en avance générées par la négligence dans l'utilisation des locataires.
5. Entretien en abonnement.
6. Les tarifs téléphoniques pour la sécurité des systèmes.

5

INSTALLATION AUTOCLAVE

EN CHARGE DE L'ALER

1. Entretien et remplacement des accessoires pour l'âge ou pour des raisons de force majeure.
2. Remplacement des pompes et des réservoirs autoclave et pré-autoclave.
3. Tous les travaux de maçonnerie liés aux points ci-dessus.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

4. Fonctionnement en abonnement.
5. Électricité.
6. Recharge de la pression du réservoir.
7. Travaux de remaniement du coussin pneumatique.

8. Entretien et réparation d'accessoires et des composants d'installation.

9. Rédaction des dossiers pour ISPEL, ASL, etc, exécuter les contrôles périodiques par les organismes notifiés.

10. Élimination des fuites d'eau des pompes de circulation et l'éventuel remplacement des garnitures et des presse-étoupe, rectification des axes de rotation des moteurs de rembobinage.

11. Réparation et remplacement de petites pièces pour l'usage

6

INSTALLATION D'ADDUCTION DE L'EAU ET DISPOSITIFS CONTRE LES INCENDIES

EN CHARGE DE L'ALER

1. Remplacement de l'installation de l'eau et des équipements pour la lutte contre les incendies.

2. Remplacement des compteurs centralisé à cause des graves dysfonctions.

3. Redevance annuelle de la société de distribution d'eau (antincendie).

4. Réparation et rénovation des tuyaux et des conduits forment le système d'adduction de l'eau (eau potable et eau chaude) de chaque logement jusqu' à la junction à T de la colonne montante.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

5. Entretien d'installation de la lutte contre les incendies (antincendie).

6. Consommation d'eau (minimum et de l'excédent) de la personne, pour les services communs et pour les releveurs de compteurs.

7. Visites périodiques de contrôle, d'entretien et de réparation de l'installation de l'eau et des systemes antincendie.

8. Réparation et entretien installation d'adoucisseur de l'eau, si existant, la fourniture et l'installation du sel.

9. Entretien en abonnement, le chargement et le test des extincteurs, visites périodiques de contrôle, montage supports, remplacement panneaux de signalitation,

l'entretien des tuyaux flexibles antincendie, remplacement des aimants et des accessoires des portes coupe-feu.

10. L'entretien des centrales antincendie, des installations automatiques pour l'extinction du feu, des système d'alarme sonores et lumineux et tous les équipements dédiés au fonctionnement des installations.

11. Redevance annuelle de la société de distribution d'eau (antincendie)

7

INSTALLATION D'ECOULEMENT DES EAUX USEE BLANCHES ET NOIRES

EN CHARGE DE L'ALER

1. Travaux de remplacement des tuyaux et des conduits d'écoulements communs dans l'interieur de l'immeuble.

2. Reconstruire et restaurer le système de drainage, des fosses septiques, des puits et des fosses Imhoff à cause de la loi.

3. Remplacement des grilles et des bouches d'égout.

4. Installation et remplacement de systéme de levage des eaux usées, y compris le remplacement des pompes de levage.

5. Réparation et rénovation des tuyax et des conduits des eaux usées de pertinence des logements individuels jusqu' à la junction à T de la colonne montante.

6. Tous les travaux de maçonnerie liés aux points ci-dessus.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

7. Redevance pour l'écolument et de depollution.

8. Electricité des pompes et des accessoires.

9. Réparation des colonnes montantes pour les dommages dus à la négligence d'usage ou la faute.

10. Vidanges periodiques des fosses septiques, vidanges des colonnes d'écoulement, des conduits des eaux blanches et noires et des puits par nettoyage hydrodynamique pour éviter les dysfonctions dus à l'utilisation.

11. Nettoyage et réactivation par la machine hydrodinamique avec haute pression des puits perdants, des puits des caves et des dépotoirs des ordures.

12. Détartrage des tuyaux d'écoulement.

13. travaux pour l'enroulement electrique des pompes de levage, compresseur, pièces simples d'installations électriques.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

14. Détartrage des tuyaux d'écoulement, du reseau des appareils utilisés.

8
SYSTEMES D'ECLAIRAGE, DE SONNERIE ET D'INTERPHONIE (PARTIES COMMUNES)

EN CHARGE DE L'ALER

1. Remplacement des parties communes des installations y compris les compteurs généraux.

2. Remplacement de toutes les parties pour des raisons de force majeure et reconstruction les lignes.

3. Remplacement des installations de sonnerie et d'alarme.

4. Ajustement aux régles CEI ou législatives.

5. Remplacement des parties communes des câbles des interphones ou de vidéo et la réparation de lignes électriques.

6. Tous les travaux de maçonnerie liés aux points ci-dessus.

7. Remplacement des installations de sonnerie et d'alarme commun, panneaux extérieurs et interphones exterieurs seulement dans les cas de remplacement complet de tous les équipements et des toutes les lignes sauf en cas de manumission ou d'abus.

8. Remplacement des installations d'interphone ou de vidéointerphone dans les parties interieurs des logements seulement dans les cas du remplacement complet des installations, de tous les équipements et tous les lignes.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE
(qui sera distribué en fonction des situations locales)

9. Réparation ou remplacement du panneau extérieur, de l'amplificateur, du porter et des accessoires du système d'interphone, remplacement de petites pièces telles que

lampes (remplacement direct en charge aux locataires), interrupteurs, disjoncteur, réacteurs de puissance, minuteries , crépuscule, couvrant tous les points de lumière, systèmes d'alarmes, etc., et toutes les réparations ou les remplacements résultant de toute autre cause accidentelle.

10. Entretien des parties mentionnées ci-dessus.

11. Electricité resultant de la facture de la compagnie d'électricité.

12. Tous les travaux de maçonnerie liés aux points ci-dessus.

13. Réparation et remplacement des minuteries et/ou des crépusculaires.

14. Réparation des installations de sonnerie e d'alarme communs, panneau exterieur et interphone à l'extérieur.

15. Remplacement des installations de sonnerie e d'alarme communs, du panneau exterieur et interphone à l'extérieur en cas de manumission ou mauvais usage.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

16. Remplacement et entretien des installations d'interphone ou de vidéointerphone dans l'interieur du logement. Les interventions doivent être effectués sous le contrôle direct dell'ALER

9
INSTALLATION CENTRALISE' TV

EN CHARGE DE L'ALER

1. Première installation ou remplacement du système centralisé TV pour la réception des programmes de la RAI pour obsolescence, de:

- antenne
- centrale complete
- câbles de la distribution des signaux
- régulateurs.

2. Ajustement aux régles législatives.

3. Les dommages causés par des événements naturels et les travaux de maçonnerie connexes.

PAR ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

4. Réparation et entretien du systéme centralisé TV pour la reception des programmes, et en particulier

- l'extension du même;
- le modifications de l'antenne;
- les dommages au système dus à la manumission;
- le remplacement et / ou la réparation de différents composants pour leur maintien en fonctionnement et l'efficacité de l'ensemble du complexe jusqu'à la prise du locataire comprise
- actions de vandalisme.

5. Les travaux de maçonnerie connexes.

6. Installation et entretien du système satellite et du système pour la réception du signal numérique terrestre.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

7. Entretien ou élargissement de la TV à l'intérieur du logement de la prise du client (cette-ci exclue).

8. Entretien réalisé dans le logement pour manumission que compromet le fonctionnement de l'ensemble et/ou des parties d'installation.

9. Enlevement d'antennes non autorisées d'aucune sorte.

10

ESPACES VERTS

(de pertinence de l'immeuble/s)

EN CHARGE DE L'ALER

1. Le remplacement des arbres, arbustes, plantes à fleurs qui ne sont plus croissante, en conséquence de dépasser la moyenne d'âge de la vie et la restauration de l'herbe endommagé par les travaux exécutées par la propriété.

2. Remplacement et réparation des bordures et les trottoirs pour l'obsolescence ou pour de mauvais travaux d'exécution.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

3. La coupe de l'herbe, l'élagage des arbres et des haies, arrosage, fourniture de engrais, la lutte antiparasitaire, entretien des espaces verts et la nature en général et tout ce qui est nécessaire pour la conservation.

4. Désherbage des chemins, routes, cours, etc aires de jeux.

5. Remplacement et régénération des parties de l'herbage, remplacement de pièces d'arbustes et parties des haies détériorée en raison de l'usage mauvais et/ou de vandalisme.

6. Envelement des plantes non autorisé.

11

LUTTE CONTRE LES PARASITES

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

1. La dératisation (contrôle des rongeurs).

2. La désinfection et la désinsectisation en général.

3. Nettoyage en général.

12

ENTRETIEN ET FOURNITURES GENERALES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

EN CHARGE AU ALER

1. Remplacement et réparation des gouttières, des descentes, des noues et des autres choses de ferblantier, entretien des toits et des couvertures, imperméabilisation de gouttières, des couvertures des bâtiments.

2. Réparation et remplacement des conduits et les cheminées, le nettoyage des conduits pour les ordures.

3. Réparation, remplacement et entretien des colonnes d'eaux usées blanches e noires et des pièces spéciales et accessoires, de la sortie du logement jusqu'au siphon y compris, le réseau d'égout de la Mairie.

4. Réparation des tuyaux extérieurs ou dans les murs du système d'adduction de l'eau jusqu'au T pour la dérivation des logements.

5. Travaux d'entretien des murs et des structures du bâtiment et des carrelages.

6. La peinture des parties communes en bois et en fer dans l'intérieur et aussi dans l'extérieur du bâtiment.

7. Remplacement et réparation des marbres, des rampes et mains courantes.

8. Réparation des grilles, clôtures, etc, sauf en cas de mauvaise utilisation et/ou de vandalisme.

9. Fourniture et remplacement dans les bâtiments des équipements de bancs et du mobilier urbain, seulement pour l'obsolescence.

10. Fourniture de gravier.

11. Remplacement et réparation des asphaltes ou des dallages à l'extérieur pour l'entretien.

12. Remplacement des portes, cadres, fenêtres, volets, impossible de réparer parce que trop anciens , sauf en cas de absence d'entretien, mauvaise utilisation ou le vandalisme par le locataire.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

13. Réparation et remplacement des équipements, des accessoires récepteurs et emetteurs, des signaux lumineux et des appareils à mouvement, des moteurs et de la central pour le fonctionnement automatique des portes e des grilles.

14. Réparation et remplacement des serrures et des ferme-portes, remplacement possible des clefs.

15. Remplacement et scellement des vitres des parties communes, sauf dans le cas accidentel.

16. Entretien des équipements et des pièces mobiles des meubles et de complètement du bâtiment (panneaux de signalisation, les boîtes aux lettres, panneaux de message, etc.).

17. Nettoyage des conduits et des tuyaux d'aération seulement si communs, à l'exception des derivations pour les logements individuels.

18. Nettoyage des gouttières.

19. Réparation des bancs, poubelles, mobilier urbain et les jeux en général.

20. Travaux pour répandre de gravier pour l'entretien des pavages de la cour.

21. Les frais d'entretien de l'autogestion et les coûts indirects liés aux services fournis (à diviser en autogestion).

22. Impôts et taxes sur les sorties de véhicules;

23. Plaques avec le noms sur les boîtes aux lettres personnelles, panneaux, interphone et portes.

24. Réparation des couvertures pour les dommages à cause de l'installation ou l'entretien de l'antenne causés par les locataires ou leurs représentants, y compris l'enlèvement des antenne ou serre-joints et reparations connexes, même si le locataire qui effectue le travail a obtenu l'autorisation réglementaire préalable par l'organisme de gestion.

25. Peinture des murs et aux plafonds des parties communes, à la demande de la majorité des locataires pour les 50% seront facturés et en charge au Aler.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

26. Nettoyage des conduits et des tuyaux de ventilation liée aux derivations pour le logements individuals.

13

ENTRETIEN ET FOURNITURES DANS LE LOGEMENT LOUE

EN CHARGE DE L'ALER

1. En cas de réattribution du logement, remplacement des parties e des équipements qui sont inutilisables.

2. Remplacement et/ou réparation des planchers et des murs, dans le cas des affaissement du substrat, et réparation des installations dans les murs en charge de l'Aler avec matériaux similaires aux existantes (ALER ne procédera pas à un remplacement complet des planchers et/ou des revêtements dans chaque local où on va à travailler même si les matériaux utilisés pour la restauration sont différents de ceux présents).

3. Tous les travaux de maçonnerie liés aux points ci-dessus.

4. Réparation et/ou remplacement des tuyaux et robinets pour la fermeture des installations de l'eau dans les murs, sauf dans les cas imputables à manumission ou

modifications illégales ou non autorisées, à l'exception des travaux pour robinets de fermeture et pour vannes à l'extérieur des murs.

5. Remplacement des boîtes de décharge dans le mur à cause de l'obsolescence dans le cas de réattribution du logement pour le mauvais fonctionnement ou à cause de la rupture des mêmes ; le remplacement peut être realisé même si les boîtes de décharge se trouvent à l'extérieur du mur.

6. La peinture extérieure des fenêtres et des stores en bois et/ou en fer, même aussi des rampes, des portes des garage et des magasins, etc. avec des vernis et des colorants de la couleur comme existant seulement dans le cas des travaux généralS d'entretien extraordinaire.

7. Entretien et remplacement des aspirateurs et autres câbles électriques dans les salles de bains sans ouvertures en cas de défaillance pas due à l'altération, seulement dans le cas de rèattribution.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

8. Les frais d'entretien de l'autogestion et les coûts indirects liés aux services fournis.

9. Impôts et taxes sur les sorties de véhicules

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

10. Remplacement et réparation de WC, bidet, éviers y compris le baignoire et les travaux de maçonnerie à cause de négligence ou de l'utilisation.

11. Remplacement et réparation des robinets et des vannes et de raccords, des siphons, des boîtes de décharge, à cause de négligence ou de l'utilisation.

12. Réparation des portes et fenêtres interieures ed extérieures et des vitres pour les dommages causé par le locataire, en relation à l'absence d'entretien (y compris le remplacement des fermetures et accessoires).

13. Réparation et remplacement des courroies, des ressorts et des cordes de l'attachement au ruleau-guide aux dispositifs de mouvement des stores.

14. Réparation des stores extérieurs.

15. Réparation et entretien des portes basculantes des garages, y compris les accessoires.

16. Remplacement et réparation des équipements électriques (interrupteurs, prises, commutatuers, etc.) et entretien extraordinaire causé par un court-circuit e après dépôt du nouveau certificat de conformité au ALER.

17. Entretien de l'installation TV après la dérivation sur la colonne (prise incluse).

18. Réparation des planchers et des carreaux de revêtement, cassé ou déplacé pour cause que c'est pas possible attribuir à une défaillance généralisée ou à le détachement du substrat.

19. Peinture des murs et des parties en bois et en fer.

20. Peinture des portes extérieures et intérieures et des stores en bois et/ou en fer, des parapets des balcon, des rideaux des garages ou des magasins, etc. avec des peintures et des couleurs égales à celles existantes avec une fréquence au moins de dix ans.

21. Clefs et serrures.

22. Toutes les réparations et les remplacements liés aux travaux de modification apportées par les locataires et occupants, mêmes si autorisée par ALER .

23. Fourniture du matériel nécessaire pour les travaux de réparation en charge au locataire.

24. Tous les changements ou le travaux d'innovation demandés du locataire pour la modernisation sont en charge au locataire y compris les affaires necessaires pour les permis et pour les certificats de la conformité, dépôt des déclarations et des certifications de conformité des entreprises executants avec l'approbation de la propriété.

25. La réparation de manumission des installations causé par négligence ou faute de locataire sera en charge au locataire.

26. Déblocage des tuyaux d'écoulement de wc, bidet et des éviers du logement (jusqu'a les colonnes respectives).

27. Le nettoyage interieur des tuyaux des installations idriques à partir du T sur la colonne montant (ce-ci compris).

28. Entretien des aspirateurs électriques et des câbles électriques dans les salles de bains sans fenêtres.

29. Dératisation, désinfection et la désinsectisation du logement, des caves, des greniers, des garages, des depots et des magasins.

30. Nettoyage des conduits et des cheminées, le nettoyage de pertinence exclusive du logement y compris les raccords parmis le logement et le conduit collectif.

31. Déménagement du mobilier dans les caves, les grenier ou le garage de pertinence du logement, même si pas utilisé par le locataire, et l'évacuation aux décharges de la

Mairie des décombres des travaux de maçonnerie; le déménagement complet et le nettoyage du logement en cas de la restitution ou du changement de logement.

32. Remplacement des sels et entretien des adoucisseurs de l'eau pour usage sanitair ou pour les chaudières de chauffage autonome, dans le logement.

33. La vérification périodique de l'efficacité des vannes de fermeture des réseaux d'alimentation du gaz situé à l'entrée des installations dans le logement et/ou au compteur.

34. Travaux necessaires pour rendre le logement dans son état original et en bon état, en cas de restitution du logement.

35. Exécution des actions et travaux necessaires pour éliminer les moisissures et l'humidité causés par un mauvais usage du logement (excluant l'utilisation et l'âge), afin de continuer à fournir une température suffisante dans le logement, pour relier le conduit d'évacuation pour l'élimination des vapeurs de la cuisine au conduit prevu, pour éviter la formation de vapeur d'eau à l'intérieur du logement limitant l'utilisation d'évaporateurs pour le chauffage, la vapeur des fers et des humidificateurs électriques; dans le cas que n'est pas possible ventiler les locaux et, éventuellement, éviter la sécheresse à l'intérieur du logement.

14

REGLES GENERALES

EN CHARGE DE L'ALER

1. Les bâtiments de nouvelle construction ou récupérés doivent avoir des normals équipements tels que: (premier achat) des bacs et des conteneurs pour les ordures seulement si prevus par les règlements municipaux (placés dans le rues); (premier achat) aussi les boîtes aux lettres, tableau d'affichage pour les annonces, règlement de l'ascenseur, etc.

PAR L'ALER MAIS EN CHARGE DU LOCATAIRE

(qui sera distribué en fonction des situations locales)

2. Tous les travaux d'entretien du logement et des parties communes seront en charge du locataire si causées par une mauvaise utilisation, par vandalisme ou attribuables à un manque d'entretien par le locataire.

3. La fourniture et l'installation des panneaux d’interdiction demandés par les locataires.

4. Il est recommandé de repeindre périodiquement le logement.

ACTIONS PAR ET EN CHARGE DU LOCATAIRE

5. Tous les coûts individuels des vérifications technique exigées par le locataire sont en charge du même locataire, si se révélent sans fondement.